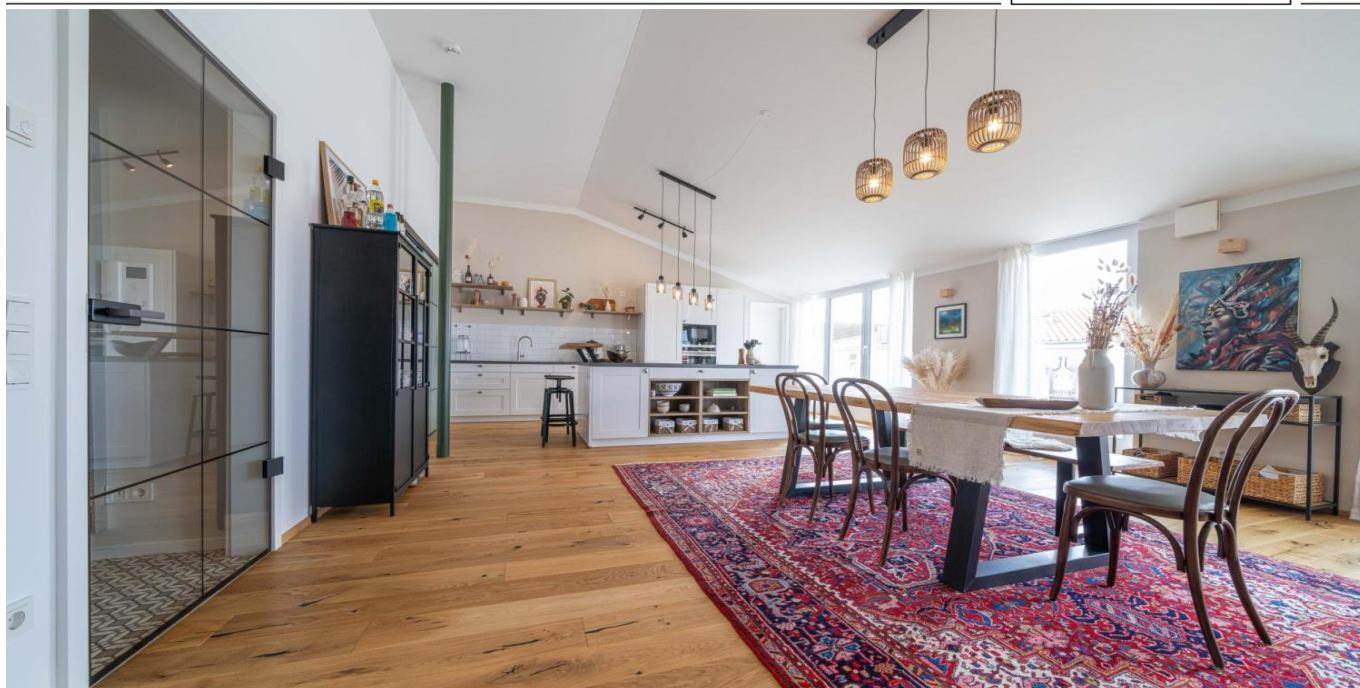


Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Raro da trovare! Lussuoso attico senza barriere architettoniche con ampia terrazza sul tetto a Nördlingen

Codice oggetto: 24248049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208,54 m² • VANI: 5.5

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24248049
Superficie netta	ca. 208,54 m ²
Piano	2
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	985.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione
Certificazione energetica valido fino a	30.03.2027
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	40.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 09081 604267-0

www.von-poll.com



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà




Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

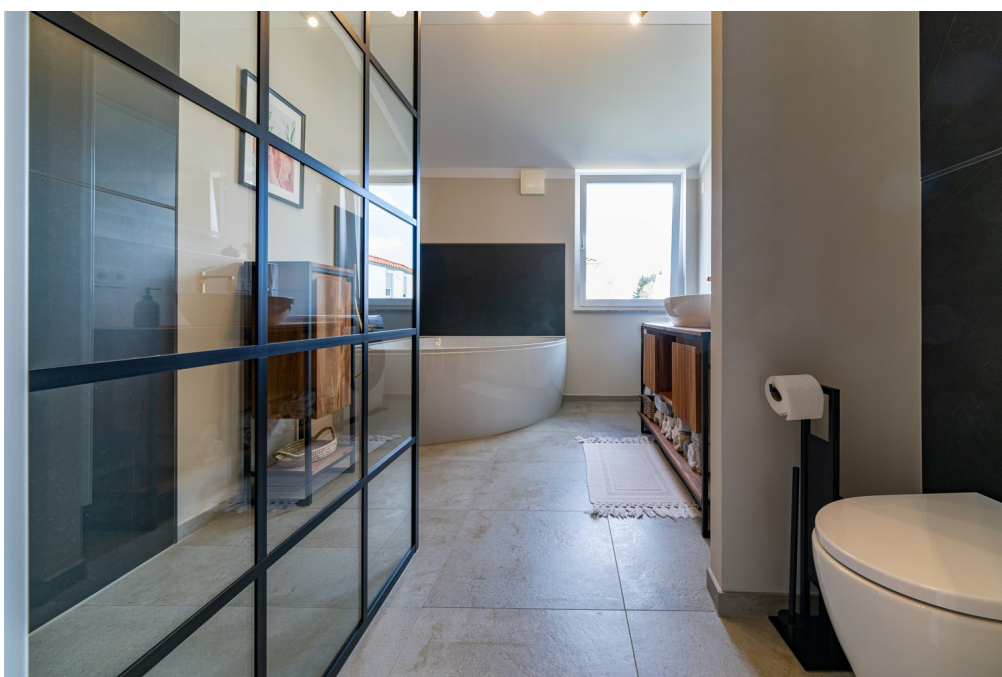
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

La proprietà



Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE vi offre in esclusiva l'opportunità di acquistare una vera rarità a Nördlingen: un ampio attico, praticamente nuovo, moderno, elegante e privo di barriere architettoniche, vicino al centro città. Questo esclusivo e lussuoso attico, con circa 208 m² di superficie abitabile, si trova in un edificio completato nel 2016. L'appartamento è stato rifinito e arredato dal proprietario nel 2021 ed è quindi in perfette condizioni. La qualità degli infissi e degli accessori è stata elevata, offrendo un comfort abitativo lussuoso e la massima comodità. L'attico dispone di un ascensore privato che consente l'accesso diretto al piano. Gli ambienti sono inondati di luce naturale e vantano soffitti alti fino a 3,60 metri. I pavimenti in parquet di alta qualità e il riscaldamento a pavimento creano un ambiente piacevole, mentre il sistema di ventilazione centralizzato con recupero di calore garantisce l'efficienza energetica e un clima interno confortevole. Un punto forte dell'attico è l'ampia terrazza panoramica di oltre 50 m². Esposto a est/sud-est, questo appartamento dispone di allaccio idrico e illuminazione esterna. La zona giorno/pranzo open space con cucina offre ampio spazio su circa 83 metri quadrati e vanta un design moderno. La cucina di alta qualità, realizzata su misura, è dotata di elettrodomestici Siemens e soddisfa ogni desiderio. Un rubinetto Quooker per acqua frizzante fornisce acqua bollente e frizzante direttamente dal rubinetto della cucina. L'appartamento offre tre (o quattro) camere da letto, a seconda della disposizione desiderata. I bagni sono rifiniti con standard elevati, offrendo un'esperienza lussuosa e confortevole. Ci sono due bagni con luce naturale: il bagno principale dispone di una vasca angolare e di un'ampia cabina doccia, mentre il secondo bagno ha una vasca ovale e una spaziosa doccia. Entrambi i bagni, così come il bagno per gli ospiti, dispongono anche di eleganti lavabi e WC. Due spogliatoi sono stati arredati individualmente con armadi a muro su misura. Inoltre, c'è un ufficio (o una lavanderia, a seconda delle esigenze), un ripostiglio e una zona guardaroba nell'ingresso separato. L'appartamento è privo di barriere architettoniche e offre il massimo comfort abitativo. La classe energetica A parla da sola: un impianto di cogenerazione e un'ulteriore caldaia a condensazione a gas a bassa temperatura, all'avanguardia, per la copertura dei picchi di carico, forniscono energia all'edificio. Tutte le finestre sono dotate di tripli vetri e di ampie dimensioni. Sono schermate da tapparelle e veneziane elettriche. L'appartamento comprende due posti auto interrati e un'ampia cantina. Un ascensore consente l'accesso diretto dal garage sotterraneo al piano dell'appartamento. L'attico è situato in posizione centrale e offre ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e i negozi. Nel prezzo di acquisto sono inclusi due posti auto interrati, una cucina moderna, di alta qualità e quasi nuova, nonché armadi a muro in due spogliatoi. Nel complesso, questo lussuoso attico offre il massimo comfort abitativo con ampi spazi. La qualità delle finiture, unita alla posizione,

rendono questo attico un immobile estremamente attraente. Non perdetevi questa rara opportunità. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di consigliarvi sulle opzioni di finanziamento per questa proprietà esclusiva.

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Dettagli dei servizi

- + exklusives luxuriöses Penthouse, ca. 208 m² Wohnfläche
- + Aufzug (alleiniger Ausgang auf dem Stockwerk)
- + Fußbodenheizung
- + hochwertige Parkettböden
- + lichtdurchflutete Räume
- + Deckenhöhe bis 3,60 Meter
- + große Dachterrasse (über 50 m²) in Ost/Süd-Ost-Ausrichtung
- + offener Wohn-/Essbereich mit Küche (ca. 83 m²)
- + hochwertige Schreinerküche mit Geräten von Siemens sowie Quooker Sprudelwasserhahn bereits inklusive
- + elektrische Rollläden und Rollos
- + zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + 3-fach verglaste Fenster / große Fensterflächen
- + Einbauschränke vom Schreiner in 2 Ankleidezimmern bereits inklusive
- + 3 (oder 4) Schlafzimmer (je nach persönlicher Aufteilung)
- + exklusive Badezimmersausstattung
- + 2 Tageslicht-Badezimmer (eines mit ovaler Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, eines mit Eckwanne, große ebenerdige Dusche, Waschbecken, WC)
- + Gäste-WC
- + Büro/Hauswirtschaftsraum
- + Vorrats-/Abstellraum
- + Blockheizkraftwerk
- + Wasseranschluss auf dem Balkon
- + Außenlampen auf der Terrasse
- + 2 Tiefgaragenstellplätze bereits inklusive
- + barrierefrei
- + großer Kellerraum
- + zentrumsnah
- + Hausgeld inkl. Hausmeister, Aufzug, Instandhaltungsrücklage, sämtliche Nebenkosten inkl. Heizung

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Tutto sulla posizione

Die ehemalige Reichsstadt Nördlingen ist die größte Stadt des schwäbischen Landkreises Donau-Ries in Bayern. Sie liegt im durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Ries-Krater im gleichnamigen Geopark. Die malerische Altstadt wird umgeben von einer komplett geschlossenen Stadtmauer, auf der Besucher die Altstadt umwandern können, ohne einmal den Mauerring verlassen zu müssen. Von hier bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die romantischen und verwinkelten Gassen der Altstadt. Diese wird belebt von einem starken Einzelhandel.

Mittelständisches Gewerbe, aber auch national und international tätige Unternehmen sind in der gut 20.000 Einwohner zählenden Großen Kreisstadt ansässig. Das Wahrzeichen Nördlingens ist der rund 90 Meter hohe Kirchturm der gotischen St.-Georgs-Kirche, der Daniel genannt wird. In der Stadt sind Kindergärten sowie Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium vorhanden. Die Stadt liegt an der „Romantischen Straße“ (B 25) und die längste deutsche Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 25 km westlich von Nördlingen. Am Bahnhof Nördlingen halten regulär Züge der Riesbahn Aalen - Donauwörth. Im historischen Bahnbetriebswerk ist heute das Bayerische Eisenbahnmuseum untergebracht.

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 24248049 - 86720 Nördlingen – Stadtgebiet Nördlingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com